



सत्यमेव जयते

The Gujarat Government Gazette

EXTRAORDINARY

PUBLISHED BY AUTHORITY

Vol. LXVI]

MONDAY, APRIL 21, 2025 / VAISHAKHA 1, 1947

Separate paging is given to this Part in order that it may be filed as a Separate Compilation.

PART IV-B

**Rules and Orders (Other than those published in Parts I, I-A, and I-L) made
by the Government of Gujarat under the Gujarat Acts**

URBAN DEVELOPMENT AND URBAN HOUSING DEPARTMENT

NOTIFICATION

Sachivalaya, Gandhinagar, 19th April, 2025

THE GUJARAT TOWN PLANNING AND URBAN DEVELOPMENT ACT, 1976.

No.GH/V/131 OF 2025/UDUHD/TPS/e-file/18/2024/9319/L: WHEREAS, under section 41(1) of the Gujarat Town Planning and Urban Development Act, 1976 (President's Act No. 27 of 1976) (hereinafter referred to as "the said Act") Vapi Area Development Authority (hereinafter referred to as "the said Authority") declared its intention of making of the Draft Town Planning Scheme No. 1 (Vapi) on dated 04.03.2013 and after following the statutory provision the said Authority submitted the Draft Town Planning Scheme No. 1 (Vapi) to the State Government for sanction under section 48(1) of the said Act on dated 22.04.2014;

AND WHEREAS, in exercise of the powers conferred by section 48 (2) of the said Act, the Government of Gujarat Returned the Draft Town Planning Scheme No. 1 (Vapi) to the said Authority with direction under Government Notification, Urban Development and Urban Housing Department No.GH/V/181 of 2015/TPS-112015-1876(2)-L, dated.12.05.2015;

AND WHEREAS, the said Authority failed to take any action with regards to the Draft Town Planning Scheme No. 1 (Vapi) returned by the State Government on dated 12.05.2015;

AND WHEREAS, under section 41(1) of the Gujarat Town Planning and Urban Development Act, 1976 (President's Act No. 27 of 1976) the said Authority has declared its intention of making of the Draft Town Planning Scheme No. 1 (Vapi) on dated 06.11.2023 (hereinafter referred to as "the said Draft Scheme");

AND WHEREAS, under section 42(1) of the said Act, the said Authority made and published the said Draft Scheme, duly in the prescribed manner in respect of the area included in the said Draft Scheme;

AND WHEREAS, after taking into consideration, objection or suggestion received by the said Authority, the said Authority submitted the said Draft Scheme to the State Government for sanction under section 48(1) of the said Act, in the manner provided therein on dated 21.12.2024;

NOW THEREFORE, in exercise of the powers conferred by section 48(2) of the said Act, the Government of Gujarat hereby:-

- Set-aside the declaration of intention dated 04.03.2013 of Draft Town Planning Scheme No. 1 (Vapi).
- Sanction the said Draft Scheme submitted on dated 21.12.2024 subject to the modifications enumerated in the SCHEDULE appended hereto;
- State that the said Draft Scheme shall be kept open for inspection by the public, at the office of the Appropriate Authority, during office hours on all working days.

SCHEDULE

While finalizing the said Draft Scheme, the Town Planning Officer shall take necessary action to incorporate the changes as directed in the ANNEXURE attached herewith.

એનેક્ષર

મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના નં. ૧ (વાપી)

NOTIFICATION NO.GH/V/131 OF 2025/UDUHD/TPS/e-file/18/2024/9319/L

- મૂળખંડ નં. ૨૬ અને ૩૮ ગૌચરની જમીનોમાં નિયમોનુસાર કપાત કરી જે તે મૂળખંડમાં જ કપાતવાળી જગ્યા સમુચિત સત્તામંડળને સામાજિક માળખા (પશુપાલન ઉપયોગ હેતુ) માટે પ્લોટ ફાળવવા અથવા એક જથ્થે ગૌચરની માલિકીના મૂળખંડમાં જ સત્તામંડળને સામાજિક માળખા (પશુપાલન ઉપયોગ હેતુ) માટે પ્લોટ ફાળવવા સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી જરૂરી કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- યોજનામાં સમાવિષ્ટ જે મુળખંડોની જમીનોમાં હયાત બાંધકામ ધ્યાને લઈ, સામાન્યથી ઓછી કપાત કરેલ હોય તેવા તમામ મુળખંડોમાં “અંતિમખંડ/બિલ્ડીંગ યુનિટમાં રીડેવલોપમેન્ટ કરવામાં આવે ત્યારે યોજનામાં અપનાવેલ અન્ય ખુલ્લી જમીનના કપાતના ધોરણ મુજબ કપાત કરી, કપાત થતી જમીન સત્તામંડળને સુપ્રત કરવાની રહેશે. (નોંધ: હયાત બાંધકામના સુધારા/વધારામાં આ શરત લાગુ પડશે નહીં.)” તેવી નોંધ એફ ફોર્મના રીમાર્ક્સ કોલમમાં આમેજ કરવાની રહેશે.
- યોજનામાં સમાવિષ્ટ જે મુળખંડોમાં સબ પ્લોટના લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર થયેલ હોય અને તે ધ્યાને લઈ સામાન્યથી ઓછી કપાત કરેલ હોય તેવા મુળખંડોમાં “મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબના સબ પ્લોટોને સદર મૂળખંડની સામે ફાળવેલ અંતિમખંડમાં સમાવેશ કરવા માટે રીવાઈઝ સબ પ્લોટીંગ કરવાનું થાય તો ફક્ત મંજૂર થયેલ હેતુ માટે જ સબ પ્લોટીંગ કરી શકાશે, તે સિવાયના અન્ય હેતુ માટે સદર અંતિમખંડ/અંતિમખંડોનો ઉપયોગ કરતી વેળાએ યોજનામાં ખુલ્લી જમીનમાં અપનાવેલ સામાન્ય કપાતના ધોરણ મુજબ એગ્રીગેટ કપાત કરવાની રહેશે. (નોંધ: સબ પ્લોટની જમીનનું અન્ય અંતિમખંડ/સબ પ્લોટ સાથે એકત્રીકરણ કરી શકાશે નહીં.)” તેવી નોંધ એફ ફોર્મના રીમાર્ક્સ કોલમમાં આમેજ કરવાની રહેશે.
- પ્રસ્તુત યોજનામાં લાગુ યોજનાનું રોડ નેટવર્ક ધ્યાને લઈ બિનજરૂરી રસ્તા રદ કરવાની શક્યતા ચકાસી સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- પ્રસ્તુત યોજનાનું રોડ નેટવર્ક લાગુ નગર રચના યોજનાઓના રોડ નેટવર્ક સાથે સંકલિત અને સુસંગત બને તે પ્રમાણે સત્તામંડળના પરામર્શમાં કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- યોજનામાં સમાવિષ્ટ કાંસ/નહેર/ફિલ્ડ ચેનલ/તળાવ/હયાત જળ પ્રવાહ અંગેની દરખાસ્ત મંજૂર અમલી વિકાસ યોજનાની જોગવાઈ, સ્થળ સ્થિતિ, રેકર્ડની વિગતો તથા લાગુ નગર રચના યોજનામાં તે અંગેની સતતતા સાથે ચકાસવા તથા તેની માલિકીની ચકાસણી કરી પુનઃવહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રક (ફોર્મ એફ) માં વિગતો દર્શાવવાની રહેશે.
- મંજૂર અમલી વિકાસ યોજના મુજબ રે.સ.નં.૧૧૩ નો રહેણાંક ઝોનમાં સમાવેશ થાય છે. જ્યારે નક્શા નં.૩ મુજબ રે.સ.નં.૧૧૩ ના અમુક ભાગમાં વોટરબોડી દર્શાવેલ છે. જેની અધિકૃત સાહિત્ય સાથે ચકાસણી કરી નિર્ણય લેવાનો રહેશે.
- મંજૂર અમલી વિકાસ યોજના મુજબ રે.સ.નં.૧૦૭ માં વોટરબોડી દર્શાવેલ છે. જ્યારે નક્શા નં.૩ મુજબ રે.સ.નં.૧૦૭ ની દક્ષિણે વોટરબોડીમાંથી ૧૨.૦૦ મી.નો ટી.પી.રોડ ચૂંચવેલ છે. જેના અધિકૃત રેકર્ડ તથા સ્થળ સ્થિતિની ચકાસણી કરી રસ્તા બાબતે સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી યથોચિત નિર્ણય લેવાનો રહેશે.

૯. નકશા નં.૩ તથા પુનઃવહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રકની વિગતોએ મૂળખંડની હદો ધ્યાને લેતા, મુળખંડો તથા તેને ફાળવેલ અંતિમખંડોના ક્ષેત્રફળમાં વિસંગતતા જણાતી હોઈ, મૂળખંડની હદોની અધિકૃત રેકર્ડ સાથે ચકાસણી કરી જરૂરી સુધારા કરવાના રહેશે. (દા.ત. મૂળખંડ નં. ૫, ૬, ૧૬, ૨૮, ૮૮, ૧૬૫, ૨૦૭, ૨૫૮, ૨૬૩, ૨૬૭, ૨૮૦, ૩૪૬, વિગેરે)
૧૦. યોજનામાં જે મૂળખંડોમાં સામાન્ય કરતા ઓછી કપાત કરેલ હોય તેવા તમામ મૂળખંડોમાં યોજનાનો ઇરાદો જાહેર કર્યાની સ્થિતિએ થયેલ વેચાણ, વિકાસ પરવાનગી, હયાત બાંધકામની અધિકૃતતા, સ્થળે ખુલ્લી જમીનની ઉપલબ્ધતા, વિગેરે બાબતો ધ્યાને લઈ કપાત વધારવા બાબતે નિર્ણય લેવાનો રહેશે. (દા.ત. મૂળખંડ નં. ૪, ૫, ૮, વિગેરે)
૧૧. મૂળખંડ નં.૩૩ ની સામે ફાળવેલ અંતિમખંડ નં.૩૩ ને મૂળખંડમાં અંતિમખંડ ફાળવવાનો રહેશે.
૧૨. યોજનામાં એક મૂળખંડની સામે એક કરતા વધુ અંતિમખંડ ફાળવેલ હોય તેવા કેસોમાં રેવન્યુ રેકર્ડ, અધિકૃત હિસ્સા માપણી વિગેરેની ચકાસણી કરી એક જ અંતિમખંડ ફાળવવાના રહેશે. (દા.ત. મૂળખંડ નં.૨૬, ૮૪, ૧૦૭, વિગેરે)
૧૩. યોજનામાં જે મૂળખંડોના જમીન માલિકો અલગ અલગ હોવા છતાં સંયુક્ત અંતિમખંડ ફાળવેલ હોય તેવા મૂળખંડોમાં રેવન્યુ રેકર્ડ તથા જરૂરી આધાર-પુરાવાઓની ચકાસણી કરી અંતિમખંડ ફાળવવા બાબતે યથોચિત નિર્ણય લેવાનો રહેશે. (દા.ત. મૂળખંડ નં.૩૨૪, ૩૨૭, ૩૫૫, ૩૫૬, વિગેરે)
૧૪. મૂળખંડોની સામે ફાળવવાના થતા અંતિમખંડોને શક્યતઃ તે જ મૂળખંડોમાં જ ફાળવવા. જો મૂળખંડોમાં ફાળવી શકાય તેમ ન હોય તો શક્યતઃ મૂળખંડની નજીકમાં, મૂળખંડની સ્થળસ્થિતિ તથા સમાન લોકાલીટીમાં ફાળવવાના રહેશે.
૧૫. યોજના વિસ્તારમાં સમાવિષ્ટ સમુચિત સત્તામંડળને ફાળવેલ અંતિમખંડોને નિયમિત આકારમાં તેમજ સી.જી.ડી.સી.આર.-૨૦૧૭ની જોગવાઈ મુજબ બાંધકામપાત્ર બની રહે તે મુજબ અંતિમખંડ ફાળવવાના રહેશે. (દા.ત. અંતિમખંડ નં.૪૦૭ (એસ.ઈ.ડબલ્યુ.એસ.એચ.), વિગેરે)
૧૬. યોજના વિસ્તારની હયાત વોટરબોડી યથાવત રાખવા તથા વોટર બોડી ઉપર સૂચવેલ રોડને તૂટક લાઈનથી નકશામાં દર્શાવવાના રહેશે.
૧૭. પુનઃવહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રકમાં સત્તાપ્રકાર નવી શરત/ગણોતધારા કલમ-૪૩/૭૩ એએ દર્શાવેલ હોય તેવા કેસોમાં રીમાર્ક્સ કોલમમાં તેને અનુરૂપ નોંધ દર્શાવવાની રહેશે.
૧૮. યોજનામાં જે કેસોમાં એક જ જમીન માલિક હોય તેવા કેસોમાં પુનઃવહેંચણી તથા મૂલ્યાંકન પત્રકના રીમાર્ક્સ કોલમમાં દર્શાવેલ “જમીન માલિકોના હક્ક હિસ્સા...” વાળી નોંધ રદ કરવાની રહેશે. (દા.ત. કેસ નં. ૫, ૧૭, ૨૪, ૨૫, ૨૬, ૩૬, ૫૦, ૫૬, ૬૮, ૮૪, ૮૮, ૮૨, ૧૦૧, ૧૧૦, ૧૧૧, ૧૧૨, ૧૧૩, ૧૪૩, ૧૭૫, ૧૮૦, ૧૮૪, ૨૨૩, ૨૨૮, ૨૩૬, ૨૮૦, ૩૩૧, ૩૫૦, ૩૫૫, વિગેરે)
૧૯. યોજનામાં જે કેસોમાં માલિકોના નામ તથા સત્તા પ્રકાર દર્શાવેલ ન હોય તેવા કેસોમાં રેવન્યુ રેકર્ડની ચકાસણી કરી પુનઃવહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રકમાં દર્શાવવાના રહેશે. (દા.ત.કેસ નં.૨૫૦, ૨૫૩, ૩૩૩, ૩૩૪, ૩૩૫, ૩૪૨ વિગેરે)
૨૦. યોજના વિસ્તારમાંથી પસાર થતી હાઈટેન્શન લાઈન તથા ગેસ લાઈનથી અસર પામતા મૂળખંડની સામે અંતિમખંડ ફાળવવામાં એકસૂત્રતા જાળવવાની રહેશે. (દા.ત. મૂળખંડ નં. ૪૫, ૪૬, ૪૭, ૬૮, ૮૮, ૧૭૬, ૩૪૪, વિગેરે)
૨૧. પુનઃ વહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રક તથા નકશાઓમાં સમુચિત સત્તામંડળને ફાળવેલ અંતિમખંડના હેતુ તથા કલર કોડ અધિનિયમ-૧૯૭૬ અને નિયમો-૧૯૭૮ મુજબ દર્શાવવાના રહેશે.
૨૨. પુનઃ વહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રકમાં કોલમ નં.૧૬ (વિશેષ નોંધ) માં અધિનિયમ-૧૯૭૬ તથા તેના નિયમો-૧૯૭૮ ની જોગવાઈને અનુરૂપ શરતો આમેજ કરવા તેમજ ધારાકીય જોગવાઈથી વિરૂધ્ધ નોંધ રદ કરવાની રહેશે.
૨૩. સમુચિત સત્તામંડળને ફાળવેલ અંતિમખંડોમાં આવેલ અન્ય મૂળખંડોના હયાત બાંધકામની અધિકૃતતા ચકાસી સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી યથોચિત નિર્ણય લેવાનો રહેશે. (દા.ત. અંતિમખંડ નં. ૩૮૬, ૪૦૮, ૪૧૨, ૪૧૩, ૪૧૫, ૪૨૮ વિગેરે)
૨૪. સમુચિત સત્તામંડળને ફાળવેલ અંતિમખંડોની લાભા-લાભની ટકાવારી સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી નક્કી કરવાની રહેશે.
૨૫. અધિનિયમ-૧૯૭૬ની જોગવાઈ મુજબ સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી સત્તામંડળને ફાળવવાના થતા અંતિમખંડોની ટકાવારી નક્કી કરી, નિયત ટકાવારી કરતા વધે નહિ તે રીતે અંતિમખંડો ફાળવવાના રહેશે.
૨૬. તળાવ/વોટર બોડીની જમીનનું ટોકન દરે મૂલ્યાંકન અંદાજવાનું રહેશે.

૨૭. અધિનિયમ-૧૯૭૬ની કલમ ૬૫(૧)(૪), ૭૭(૧)(બી) અને ૭૭(૧)(જી)ની જોગવાઈઓ મુજબ પ્રારંભિક યોજનામાં સુચિત સુવિધાના કામો માટેની સમયમર્યાદા નક્કી કરવાની રહેશે.
૨૮. શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગનાં તા.૦૨.૦૭.૨૦૨૪ ના પત્રમાં જણાવ્યા મુજબ “અર્બન ફોરેસ્ટ”ના હેતુ માટેના અંતિમખંડોની ફાળવણી સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી કરવાની રહેશે.
૨૯. મંજૂર અને અમલી વિકાસ યોજનામાં દર્શાવેલ રીઝર્વેશનની હદ નક્કી નં. ૩ સાથે સુસંગત કરવાની રહેશે.

By order and in the name of the Governor of Gujarat,

PRAKASH DUTTA,

Officer on Special Duty & Ex-Officio

Joint Secretary to Government.

